مقدمة:

المنازعات العقارية

يهتم القانون العقاري بتنظيم و تحديد الطبيعة القانونية للملكية العقارية التي صنفها إلى 03 أصناف:

ملكية عقارية وطنية: هي تلك العقارات و الحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية حددها **قانون 90-03** المتضمن **قانون الأملاك الوطنية** المعدل و المتمم بالقانون رقم **08-14** المؤرخ في 20-07-2008و هي نوعان: أملاك وطنية عامة و أملاك وطنية خاصة.

ملكية عقارية خاصة: هي مجموع العقارات و الحقوق العينية العقارية التي يتملكها الخواص بإحدى الطرق المقررة قانونا سواء كان المالك شخصا طبيعيا أو معنويا دون الولاية و الجماعات المحلية.

ملكية عقارية وقفية: هي مجموع العقارات التي حبست كوقف على وجه التأبيد و التصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير نظمها **القانون** رقم **91-10** المؤرخ في **27-04-1991** المعدل و المتمم **بالقانون رقم 01-07** المؤرخ في **22-05-2001**.

و عليه سنحاول بداءة دراسة الملكية العقارية الخاصة بصفة عامة، فالملكية هي حق التمتع و التصرف في الشيء المملوك الذي قد يكون عقارا أو منقولا فإذا كان الشيء الذي يقع عليه حق الملكية عقارا نكون بصدد الملكية العقارية.

و عليه، حق الملكية يمنح صاحبه سلطات ثلاث:

- **سلطة التصرف:** لمالك العقار الحق في القيام بجميع التصرفات القانونية على عقاره كالبيع و الإيجار.
- **سلطة الاستعمال:** لمالك العقار التمتع بهذا الأخير و استعماله كما يشاء بشرط ألا يخالف الاستعمال القانون.
- **سلطة الاستغلال:** لمالك العقار تسخير عقاره للحصول على الثمار و الاستغلال نوعان استغلال مباشر و استغلال غير مباشر.

أما الاستغلال المباشر فهو استغلال المالك للعقار بنفسه كمن يملك قطعة أرضية فيزرعها بنفسه و يجني ثمارها.

و أما الاستغلال الغير مباشر فهو استغلال المالك للعقار عن طريق الغير كمن يؤجر أرضه للغير.

و لقد عبّر المشرع الجزائري على سلطتي الاستعمال و الاستغلال **بسلطة التمتع** حسب ما ورد في نص **المادة 674 مدني.**

أ- نطاق الملكية العقارية الخاصة.

تمتد ملكية مالك العقار إلى كل ما يعد من عناصره الجوهرية و كذا فروعه.

- **عناصر العقار الجوهرية:**

مالك العقار يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية، و العنصر الجوهري هو كل ما لا يمكن فصله عن الشيء المملوك دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير و مثاله:

- إذا كان العقار **بناء**: تشمل ملكيته جميع أجزائه المكونة له من جدران و أرضية و سقف و كذا جميع المواد الداخلة في تكوينه.
- إذا كان العقار **أرضا**: تشمل ملكية الأرض ما فوقها و ما تحتها أي يمكن لمالك الأرض أن يبني المنشآت فوقها و يغرس فيها دون أن يتعدى الحدود التي وضعها القانون حسب ما ورد في نص الفقرة **02** من **المادة 675 مدني**.

- **فروع العقار:**

تمتد ملكية العقار إلى فروعه من ملحقات و ثمار و منتجات.

- **الملحقات:** هي كل ما يلحق العقار بصفة دائمة دون أن يكون داخلا في أصل هذا العقار كالعقارات بالتخصيص.
- **الثمار:** هي كل غلة يمنحها العقار بصفة دورية و منتظمة دون أن يُفسد العقار أو ينقص من قيمته كالمحاصيل الزراعية أو المبالغ المالية التي يجنيها المالك مقابل استغلال و انتفاع الغير بالعقار.
- **المنتجات:** هي كل ما ينتجه العقار بصفة غير متجددة مع مساسه بأصل العقار كالمنتجات المستخرجة من المناجم.

1- أنواع الملكية العقارية الخاصة:

تتنوع الملكية العقارية الخاصة إلى عدة أنواع و هي:

أ- **الملكية المفرزة:** تقع الملكية على عقار معين بالذات يملكه شخص واحد فقط ، سواء كان الشخص طبيعيا أو معنويا يتمتع لوحده بالسلطات الثلاث السالفة الذكر و نقول أن ملكيته ملكية تامة.

ب- **الملكية المجزأة:** يجوز لمالك العقار أن يجزئ الملكية و ذلك بمنحه حق الانتفاع لشخص آخر عن طريق التعاقد أو الوصية لمدة معينة ، و لقد نظمت أحكام الملكية المجزأة **المواد 844** إلى **857** من **القانون المدني.**

ت- **الملكية المشتركة:** هي الحالة القانونية التي تكون عليها ملكية العقار المبني (عمارة مثلا) مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة.

و عليه، تشمل الملكية العقارية المشتركة ، أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة.

أما الأجزاء الخاصة فلقد حددتها **المادة 744 مدني** على سبيل الحصر نذكر منها: الطلاء الداخلي للحيطان، الأنابيب الداخلية، منحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات و اللوازم المتصلة بها، قضبان النوافذ و الدرابيز الحديدية للشرفات، الخزائن المموهة و الأدوات الخاصة بالتدفئة و تسخين المياه..الخ.

و أما الأجزاء المشتركة فحددتها هي الأخرى **المادة 745 مدني** نذكر منها: البساتين و الجنائن، الرواق الخارجي، المصاعد، ممرات الدخول و الخروج، المحلات المُستعملة للمصالح المشتركة، الجدران الأساسية في البناء...الخ.

و لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل و ينتفع بالأجزاء المشتركة بشرط أن لا يضر بحقوق باقي الشركاء أو يلحق ضررا بما أعد له العقار.

ث- **الملكية الشائعة:** هي الحالة التي يعود فيها حق الملكية لأكثر من شخص واحد حيث يملك كل واحد منهم حصة دون أن تكون الحصص مفرزة و يعتبر الورثة مالكين على الشيوع.

- **إدارة المال المشاع:**

يجوز للمالكين على الشيوع أن يعينوا واحد منهم يعد وكيلا عنهم يتولى إدارة المال الشائع، فإذا لم يعينوه يعتبرون كلهم مسؤولين عن إدارة المال الشائع و يتحملون نفقات إدارته و حفظه و الضرائب المفروضة عليه كل على قدر حصته.

كما أن للشركاء الذين يملكون ¾ المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال القيام بالتغيرات الأساسية و التعديل الخارج عن الإدارة المعتادة بشرط تبليغ باقي الشركاء على الشيوع و لهؤلاء حق التعرض أمام المحكمة المختصة في أجل قدره **شهران** من وقت الإعلان.

- **التصرف في المال الشائع:**

- **تصرف الشريك في حصته الشائعة:**

لكل مالك على الشيوع مطلق الحرية في التصرف في حصته. بشرط ألا يضر بحقوق باقي الشركاء على الشيوع و هو ما نصت عليه **المادة 714 مدني** كمن يبيع قطعة أرضية آلت إليه عن طريق الإرث.

- **التصرف الصادر من أغلبية الشركاء:**

يجوز للشركاء على الشيوع الذين يملكون ¾ المال الشائع أن يتصرفوا في المال بشرط إعلامهم باقي المالكين على الشيوع بعقد غير قضائي، و لمن خالف التصرف الحق في الالتجاء إلى القضاء خلال **شهرين** من يوم الإعلان و للمحكمة المختصة السلطة التقديرية في إبطال التصرف من عدمه.

- **حفظ المال الشائع:**

على أنه يجوز لأي مالك على الشيوع اتخاذ كل الوسائل التي تلزم حفظ الشيء و لو كان بغير موافقة باقي الشركاء كرفع أحد الورثة دعوى طرد ضد شخص اعتدى على الملكية المشاعة دون أخذ موافقة باقي الورثة فهو جائز قانونا و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم **75576 المؤرخ في 21-01-1992، مجلة قضائية عدد 01، سنة 1996، ص16.**

- **انقضاء الشيوع بالقسمة:**

- **القسمة الاتفاقية (قسمة المهايأة):**

يتفق المالكون على الشيوع على تقسيم المال المشاع حيث يخصص لكل واحد منهم حصة فيه ينتفع بها مقابل تنازله عن الانتفاع بباقي الأجزاء. و لقد حدد المشرع الجزائري في **المادة 733 من القانون المدني** مدة هذا الاتفاق و حددها في مدة لا تتجاوز **05 سنوات** فإن لم يحددوا مدة للقسمة في الاتفاق كانت مدتها **سنة واحدة** قابلة للتجديد ما لم يعارض أحد المالكين على الشيوع القسمة خلال **ثلاثة أشهر** قبل انتهاء السنة.

كما تجب الملاحظة إلى أنه إذا دامت قسمة المهايأة **15 سنة** تنقلب إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء في الشيوع على غير ذلك (**قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 148362 مؤرخ في 28-05-1997 مجلة قضائية عدد 01، سنة 1997، ص13**).

- **القسمة القضائية:**

إذا لم يتفق المالكون على الشيوع على قسمة المال الشائع وديا يلجؤون إلى القضاء لقسمته قضاء. و القسمة القضائية نوعان: قسمة عينية و قسمة عن طريق البيع بالمزاد العلني.

- **القسمة العينية**: إذا اختلف الشركاء على قسمة المال المشاع يجوز لأحد الشركاء رفع دعوى قضائية على باقي الشركاء يطالبهم فيها بالخروج عن الشيوع و قسمة المال المشاع. و تتم القسمة عن طريق الاقتراع بعد تكوين الحصص و فرز الأنصبة و إعطاء كل شريك نصيبه المفرز بالاعتماد على تقرير الخبير الذي تعينه المحكمة بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع.(**قرار المحكمة العليا رقم 126622 مؤرخ في 24-10-1995 مجلة قضائية عدد 01، سنة 1996، ص 117**).
- **القسمة بطريق البيع بالمزاد العلني**: إذا ما تعذرت قسمة العقار عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته بيع هذا العقار بالمزاد و يجوز أن تقتصر المزايدة على الشركاء في الشيوع فقط إذا طلبوا هذا بالإجماع (**قرار المحكمة العليا رقم 94089 مؤرخ في 26-10-1993، مجلة قضائية عدد 01، سنة 1994، ص79**). و يتم بيع العقار بالمزاد العلني وفق إجراءات قانونية حددتها **المواد من 747 إلى 765** من **قانون الإجراءات المدنية و الإدارية** و هي كالآتي:

يتم البيع في الموعد و المكان المحددين لعقد جلسة المزايدة بمقر المحكمة التي أمرت بالبيع (**المادة 753 ق إ م إ**) بعد تحضير دفتر الشروط (قائمة شروط البيع) و إيداعه بكتابة الضبط من طرف المحضر القضائي مرفوقا بما يثبت نشر إعلان البيع بالمزاد العلني الذي يتم وفق **المادة 750 ق إ م إ** من تقديم صورة من الجريدة التي تم فيها الإعلان أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور حيث بينت **المادة 750** أماكن نشر الإعلان و هي:

1- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المراد بيعها بالمزاد.
2- في جريدة يومية و وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار.
3- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
4- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار.
5- في الساحات و الأماكن العمومية.
6- و في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين.

و يرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض و كان آخر مزايد الذي قدم عرضا لا يزاد عليه بعد النداء به **03 مرات** متتالية تفصل بين كل نداء **دقيقة واحدة** (**المادة 757 ق إ م إ**).

و على إثر انتهاء المزايدة يصدر حكم يسمى حكم رسو المزاد و هو غير قابل للطعن بالطرق المقررة قانونا (**المادة 765 ق إ م إ**).

و يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع **خمس (5/1)** الثمن و المصاريف القضائية حال انعقاد الجلسة و يدفع المبلغ الباقي لدى أمانة الضبط خلال **8 أيام** من تاريخ جلسة المزايدة (**المادة 757 ق إ م إ**).

و يعتبر حكم رسوم المزاد **سندا للملكية** بعد تسجيله و قيده بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال **الشهرين** التاليين لصدوره (**المادة 762 ق إ م إ**).

و في حالة عدم تنفيذ الراسي عليه المزاد لالتزامه يتم إعذاره بالدفع خلال **05 أيام** فإن لم يدفع يعاد البيع على ذمته و يلتزم المزايد المتخلف (الراسي عليه المزاد الأول) بدفع الثمن إذا ما قل السعر الجديد عن الثمن الوارد في الحكم الأول (**المادة 758 ق إ م إ**).و بعد بيع العقار بالمزاد العلني يقسم ما يقابله من ماله على الشركاء كل على حسب حصته في الميراث.

هذا عن أنواع الملكية العقارية، إلا أنه قد تنشأ عدة منازعات خاصة بملكية العقار أو حيازته تتخذ الوصف المدني أو الاداري أو الجزائي، و عليه سنحاول التطرق لبعض المنازعات العقارية الشائعة في ساحة القضاء اتباعا في ما يلي.

أولا: المنازعات الخاصة بالحيازة.

الحيازة كأصل عام لا تعتبر سندا للملكية في العقارات، إلا أنها تعتبر كذلك إذا استمرت الحيازة مدة معينة تختلف باختلاف مصدر الحيازة فتكتسب الملكية بالتقادم.

1- إذا لم يكن للحائز سند: حددت مدة التقادم المكسب كأصل عام في 15 سنة بشرط استمرار الحيازة طول هذه المدة دون انقطاع.

2- إذا كان للحائز سند صحيح: حددت مدة التقادم المكسب للملكية في 10 سنوات بشرط حيازته للعقار بحسن نية و وجود السند الصحيح، و مثاله الشخص الذي يحوز شهادة حيازة، إدا ساوت مدة حيازته للعقار عشر سنوات يكتسبه بالتقادم المكسب

* إجراءات اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب:

1- في ظل المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983: يقوم الحائز الذي يحوز عقارا حيازة مستمرة و غير منقطعة و لا متنازع عليها و علنية بتقديم طلب إلى الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا بتحرير عقد يتضمن الاعتراف بالملكية و يسمى هذا العقد بعقد الشهرة. فعقد الشهرة هو محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد و يخضع تحريره للإجراءات الآتية:

أ- تكوين ملف عقد الشهرة: يقدم للموثق ملفا من 03 نسخ يتضمن الوثائق الآتية:

- الأوراق الثبوتية للحالة المدنية للمعني.

- إفادات الشهود مكتوبة تدل على أن المعني يحوز العقار المدة المطلوبة قانونا.

- مخطط المحل معد من طرف شخص معتمد لاسيما: الخبراء العقاريين، المهندسين المعماريين، الخبراء في القياس، مكاتب الدراسات.

- تصريح شرفي على أن الحائز يمارس على العقار حيازة تطابق أحكام المواد 827 و ما يليها من القانون المدني.

- الشهادات الجبائية عند الاقتضاء كسجل الضريبة العقارية.

ب- التحقيق و التحري:

بعد التأكد من تمام أوراق ملف عقد الشهرة يقوم الموثق بالاتصال بمختلف الإدارات التالية حتى تُمكنه من المعلومات اللازمة:

أولا: قيام جريمة التعدي على الملكية العقارية.

نصت على هذه الجريمة المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري بقولها: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 20,000 إلى 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير و ذلك خلسة أو بطرق التدليس.

و إذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة من سنتين إلى 10 سنوات و الغرامة من 20,000 إلى 100.000 دج.".

يستشف من نص المادة 386 أنه لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية لابد من توفر عناصر معينة و هي:

1- انتزاع عقار مملوك للغير:

يقصد بالانتزاع أخذ العقار بدون رضاء المالك و تجب الملاحظة إلى أنه لا يقصد بعبارة مملوك للغير الملكية العقارية الحقيقية المنصوص عليها في القانون المدنية بل لابد من أخذها بمفهومها الواسع و بالتالي يدخل في مفهومها الحيازة القانونية.

2- أن يقترن الانتزاع بالخلسة و التدليس:

و يقصد بالخلسة انتزاع العقار دون علم مالكه أو حائزه أما التدليس فيقصد به إعادة شغل العقار بعد إخلائه عنوة عن المالك و هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في اجتهادها حيث قررت أنه لتحقق جريمة التعدي على الملكية العقارية لابد من صدور حكم قضائي يقضي بالطرد مع إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ و أن يعود المحكوم عليه بشغل الأماكن من جديد بعد طرده.

ثانيا: العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية.

كيّف المشرع جريمة التعدي على الملكية العقارية على أنها جنحة و قرر لها العقوبة الآتية من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 20,000 إلى 100.000 دج.

أما إذا اقترن الفعل بظرف من ظروف التشديد المنصوص عليها في الفقرة الثانية من نفس المادة السالفة الذكر فتشدد العقوبة فتصبح كالتالي: عقوبة حبسية من سنتين إلى 10 سنوات و الغرامة من 20,000 إلى 100.000 دج.

من إعداد: د. زهدور.ك

- طلب رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي: يوجه الموثق إشعارا لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع مكان تواجد العقار محل الطلب للتأكد إن كان يدخل ضمن أملاك البلدية أو احتياطاتها العقارية و لرئيس البلدية أجل 04 أشهر للإجابة من تاريخ تلقي الملف(المادة 06 من المرسوم 83-352) و سكوته طيلة هذه المدة يعتبر موافقة منه على تحرير عقد الملكية بصفة رسمية (قرار رقم 71952 مؤرخ في 24-09-1990، مجلة قضائية عدد 02، سنة 1992، ص35).

- طلب رأي مديرية أملاك الدولة: طبقا للمادة 03 من المرسوم رقم 83-352 يلزم الموثق بتوجيه إشعار إلى نائب مدير الشؤون العقارية و أملاك الدولة في الولاية ، طالبا منه تحديد الطبيعة القانونية للعقار إن كان يدخل ضمن أملاك الدولة من عدمه، فيقوم النائب بإجراء تحقيق عن طريق مفتشية أملاك الدولة الواقعة بدائرة اختصاص موطن العقار محل عقد الشهرة التي تتصل بمصالح الحفظ العقاري و مكتب مسح الأراضي و مصلحة السكن في الولاية و المجلس الشعبي البلدي و بعد ختم التحقيق يرسل الملف مرفقا بتقرير مفصل إلى نائب مدير أملاك الدولة و الشؤون العقارية و على هذا الأخير إخطار الموثق و تبليغه بالتقرير خلال 04 أشهر من تاريخ استلام الإشعار.

- نشر الطلب: يقوم الموثق طبقا للمادة 04 من نفس المرسوم بنشر طلب إعداد عقد الشهرة في إحدى الصحف الوطنية و في مقر البلدية عن طريق الالتصاق على نفقة الأطراف المعنية.

- تلقي الاعتراضات: قد يتلقى الموثق اعتراضات على طلب إعداد عقد الشهرة سواء من البلدية أو مصالح أملاك الدولة أو من المواطنين، فما عليه في هذه الحالة سوى توجيه الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة لحل النزاع تطبيقا لنص المادة 08 من المرسوم 83-352.

ج- تحرير العقد و شهره بالمحافظة العقارية:

يحرر الموثق عقد الشهرة بعد تأكده من الملف و عدم ورود أي اعتراضات و كذا تأكده من أن العقار لم يخضع لإجراءات المسح العقاري ثم يسجله بمصلحة التسجيل و الطابع بمفتشية الضرائب التابع لها مكتب التوثيق إقليميا و ذلك في أجل لا يتجاوز شهر تحت طائلة غرامة تأخرية من أجل تحصيل الدولة الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية و أخيرا يشهره بالمحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية.

2- <u>في ظل القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليمه سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري:</u>

هذا القانون ألغى المرسوم رقم 83-352، ففي ظل هذا القانون لم يعد يسلم عقد الشهرة و إنما سند ملكية بعد إجراء تحقيق عقاري يوجه من طرف الحائز إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا.

أ- الشروط الواجب توفرها في العقار المطبق عليه إجراء المعاينة:

- يجب ألا يكون هذا العقار قد خضع لعمليات مسح الأراضي العام.

- أن يكون من العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية.

- ألا يكون مندمجا ضمن الأملاك الوطنية بما فيها أراضي العرش – هي عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية (أي أراضي تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله طبقا للمادة 04 من قانون التوجيه العقاري) تابعة للأملاك الوطنية الخاصة يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم و تتركز في الهضاب العليا و المناطق السهبية في الجزائر- أو الأملاك الوقفية.

ب- إجراءات التحقيق و المعاينة:

- يجب التأكد أثناء التحقيق أن صاحب الطلب يمارس حيازة تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني.

- بعد أن ينتج عن التحقيق العقاري ثبوت حق الملكية يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررا يتعلق بالترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا ليقوم بالتنفيذ و ذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ثم القيام بإعداد سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي بغرض تسليمه إلى المعني.

المنازعات الناشئة عن شهادة الحيازة:

تتنوع المنازعات الناشئة عن منح شهادة الحيازة إلى 3 أصناف:

منازعات جزائية: يتابع جزائيا طبقا لنص المادة 46 من قانون التوجيه العقاري كل من استعمل طرق احتيالية للحصول على شهادة الحيازة بناء على شكوى يرفعها المالك الحقيقي أو رئيس البلدية أو مدير أملاك الدولة.

منازعات إدارية: ترفع دعوى الالغاء أمام المحاكم الادارية من طرف المالك الأصلي لالغاء شهادة الحيازة إذا ما ثبت خرق القانون من طرف ممثلي الهيئات العمومية (المحافظة العقارية) طبقا للمادتين 23 و 24 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بالمسح العام و إنشاء السجل العقاري مع العلم أن الدولة تلزم بالتعويض إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري.

منازعات مدنية: و هي الدعاوي التي يختص بها القاضي المدني و التي يرفعها حامل شهادة الحيازة في مواجهة الغير الذين يعارضون حيازته و من بينها دعاوي حماية الحيازة و هي ثلاثة أنواع:

نص المشرع الجزائري على دعاوي الحيازة في المواد من 524 إلى 530 ق ا م إد كما نص على الحيازة في المواد 808 و ما بعدها من القانون المدني و المادة 487 ق م.

و لم ينص المشرع على تعريف الحيازة و إنما أتى بأحكامها، كما لم يبين أنواع دعاوي الحيازة و إنما أورد نوعا فقط منها و هو دعوى استرداد الحيازة حينما حدد شروط هذه الدعوى، غير أنه من المتفق عليه فقها أن دعاوي الحيازة هي ثلاثة:

دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة، دعوى استرداد الحيازة.

أ- دعوى منع التعرض:

و هي الدعوى الأصلية في دعاوي الحيازة لأنها ترفع في كل صور التعرض للحيازة، أما الدعاوي الأخرى للحيازة فلا ترفع إلا في صور خاصة من التعرض. و يؤخذ من المادة **524 ق إ م إد** أن دعوى منع التعرض يشترط فيها الشروط الآتية:

*** شروط دعوى منع التعرض:**

و تتمثل فيما يلي: الحيازة القانونية، أن تكون الحيازة ظاهرة و واضحة و هادئة أن يكون موضوع الحيازة مما يكتسب بالتقادم، استمرار الحيازة لمدة سنة، وقوع التعرض للحائز في حيازته، رفع الدعوى خلال سنة من وقوع التعرض.

1- الحيازة القانونية:

و هي السيطرة الفعلية للشخص على الشيء أو استعماله لحق عيني باعتباره مالكا للشيء أو صاحب الحق العيني.

و حتى تكون الحيازة قانونية يجب أن يتوافر فيها الركنان المادي و المعنوي.

أ- الركن المادي للحيازة:

هو الأعمال المادية التي يجريها الحائز على الشيء المحوز وفق ما تسمح به طبيعته كزراعة الأرض أو تحويطها إذا كانت أرضا فضاء أو السكنى فيها إذا كانت منزلا ، و سواء باشر هذه الأعمال المادية بنفسه أو بواسطة شخص آخر باسمه و لحسابه كالخادم و العامل و التابع للحائز متى كان يؤتمر بأمره طبقا للمادة **810 ق م** بقولها: " تصح الحيازة بالوساطة، متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز و كان متصلا به اتصالا يلزمه الإئتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة...".

مع الإشارة أن الأعمال المادية التي يستدل بها على الحيازة يجب أن تكون ذات أهمية كبيرة، أما إذا كانت تلك الأعمال المادية التي يجريها الشخص على عقار تعدو أن تكون مجرد رخصة من المالك أو من الأعمال التي يتسامح فيها عادة للغير كسقي الماء من بئر في أرض الجار أو المرور في الأرض الفضاء فإن تلك الأعمال المادية لا تكوّن حيازة.

ب- الركن المعنوي للحيازة:

وهو نية الحائز في استعمال العقار المحوز باعتباره مالكا له، أما إذا كان واضعا يده عليه فقط من غير الظهور بمظهر مالكه فإن وضع اليد هذا يكوّن الحيازة المادية فقط كالمستعير و الحارس و الوكيل و المزارع، فإن هؤلاء لا يجوز لهم أن يلتجئوا إلى دعوى منع التعرض و بالتالي فإن هذه الحيازة المادية أو العرضية لا يحميها القانون بواسطة دعاوي الحيازة.

استثناءا عن القاعدة المتقدمة أجاز المشرع في بعض الأحيان للحائز حيازة مادية فقط أن يرفع دعوى منع التعرض و يطلب حماية حيازته كالمستأجر فهذا يحوز حيازة مادية فقط، فإذا تعرض له أجنبي في حقه الثابت في العين المؤجرة إليه فله أن يقيم عليه دعوى منع التعرض و هو ما أشارت إليه المادة **487** ق م بقولها: " لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة و للمستأجر أن يطالب شخصيا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه و له أن يمارس ضده كل دعاوي الحيازة".

2- <u>أن تكون الحيازة ظاهرة و واضحة و هادئة:</u>

بما أن الحيازة تؤدي إلى كسب الملكية بمضي المدة اشترط القانون أن تكون الحيازة ظاهرة و واضحة و هادئة.

<u>ظاهرة:</u> هي أن يباشر الحائز أعمالا على الشيء المحوز أمام الناس بحيث يراها و يعلمها حتى من يحتج عليه بتلك الحيازة حتى لا يبقى له عذر في عدم الاحتجاج على الحائز في الوقت المناسب.

و مفهوم كون الحيازة ظاهرة فإن كانت خفية فلا أثر لها تجاه من أخفيت عنه إلا من الوقت الذي يزول عيب الخفاء و هذا ما أشارت إليه المادة **2/808** ق م بقولها: "...أو أخفيت عنه الحيازة إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

<u>واضحة:</u> هي أن لا يكون فيها أي لبس أو غموض أو تأويل فإن كانت كذلك فلا يحتج بها على من ألتبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي يزول فيه هذا العيب.

فمثلا كالوارث الحائز لعقار مورثه فإن حيازته لهذا العقار فيه غموض و التباس فاستيلاءه على العقار المتخلّف و وضع يده عليه وحده يفسر بتفسيرين: يحتمل أنه يباشر أعمال الحيازة نيابة عن باقي الورثة كما يحتمل أنه يحوزه لحسابه الخاص.لأنه كما هو معلوم أن الشريك المشتاع له الحق في الانتفاع بالمال المشاع جميعه.

<u>هادئة:</u> أي أن يكون الحائز قد اكتسب الحيازة ابتداء بطريقة هادئة لا عنف فيها و لا إكراه سواء كان الإكراه ماديا أو أدبيا، فإن اكتسبها عن طريق العنف و الإكراه فلا يكون له أثر في مواجهة من وقع عليه الإكراه إلا من الوقت الذي يزول فيه هذا العيب و هو ما أشارت إليه المادة **808** ق م بقولها: " إذا اقترنت الحيازة بإكراه فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

غير أن الإكراه الذي يفسد الحيازة هو الإكراه الواقع ابتداء، أما الإكراه اللاحق لاكتساب الحيازة الهادئة و الرامي إلى المحافظة على الحيازة فإنه لا يؤثر فيها.

3- <u>أن يكون موضوع العقار مما يكتسب بالتقادم:</u>

بما أن الحيازة سبب لكسب الملكية بالتقادم أي بمضي المدة فإن الحيازة المعتبرة قانونا هي التي تؤدي إلى كسب الشيء المحوز عن طريق التقادم المكسب.

أما إذا كانت الحيازة واقعة على عقار لا يكتسب بالتقادم كالأملاك العامة للدولة فإن تلك الحيازة لا تنتج أي أثر في مواجهة الدولة مهما طالت مدة الحيازة.

4- استمرار الحيازة لمدة سنة:

يشترط في رافع دعوى منع التعرض أن يكون حائزا للعقار **مدة سنة كاملة** قبل حصول التعرض له سواء حاز بنفسه تلك المدة أو أتمم مدة السنة خلفه، و هذا ما أشارت إليه المادة **814 ق م** بقولها: " تنتقل الحيازة إلى الخلف العام بجميع صيفاتها".

5- وقوع التعرض للحائز في حيازته:

يشترط لقبول دعوى منع التعرض أن يقع تعرض للحائز في حيازته سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا.

فالتعرض المادي: هو الفعل المادي الذي يحرم الحائز من الانتقاع بالعين المحوزة أو يعطل الانتفاع بها تعطيلا كليا أو جزئيا كزراعة الأرض أو شق حفر فيها أو قطع أشجارها أو جني ثمارها أو البناء فيها إلى غير ذلك من الأعمال التي تكدر صفو الحيازة سواء كانت تلك الأفعال نافعة أو ضارة.

أما التعرض القانوني: فهو كل إجراء قانوني يرمي إلى الادعاء بحق فيه إنكار لحيازة الحائز، كما إذا أرسل المتعرض إنذارا للحائز بعدم البناء في العقار المحوز أو طلب المتعرض من المستأجر أن لا يؤدي مقابل الإيجار للحائز الذي أجر له العين. أما الأعمال الخفية التي يقوم بها المتعرض و التي لا يظهر فيها بأنه منكر لحق الحائز كسرقة الثمار خفية فإنها لا تبرر إقامة دعوى منع التعرض.

6- رفع الدعوى خلال سنة من وقوع التعرض

يشترط لقبول دعوى منع التعرض أن يرفعها الحائز خلال سنة واحدة تبتدأ من تاريخ العلم بحصول التعرض، فإن تراخى في إقامتها حتى مرت السنة فإن حقه يسقط في إقامة الدعوى و هو ما أشارت إليه المادة **820 ق م** بقولها: " من حاز عقارا و استمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض"، و كذا المادة **524/أخيرة ق إ م إد.**

و إذا تعددت أفعال التعرض فإن السنة المشترطة تبتدأ من آخر فعل يكون تعرضا على الراجح في الفقه.

* **ملاحظة:**

تقام دعوى منع التعرض على المتعرض نفسه سواء قام بفعل التعرض لحساب نفسه أو لحساب غيره، و على من استأجر منه و على ورثة و على مشتري العقار محلّ الحيازة و لو كان حسن النية.

و إذا حكمت المحكمة بقبول دعوى منع التعرض فلها أن تأمر بإزالة تلك الأعمال التي تمت و رفع يد المتعرض.

ب- دعوى وقف الأعمال الجديدة:

و هي الدعوى التي يرفعها الحائز لعقار على من شرع في عمل لو تمّ لأصبح تعرضا للحائز في حيازته، مثال ذلك شخص شرع في بناء حائط على ملكه فيقيم عليه جاره دعوى وقف بنائه لأنه لو تركه يتممه لحجز النور عنه.

و دعوى وقف الأعمال الجديدة تختلف عن دعوى منع التعرض في كون الأولى تعد مشروعا في عمل لو تم لأصبح تعرضا، أما الثانية فهي تعرض فعلا للحائز في حيازته.

كما أن سبب وقف الأعمال الجديدة هو العمل الواقع على غير عقار الحائز، فإن وقع على عقاره تصبح لدعوى تعرضا للحائز في حيازته.

و باستثناء هذين الفارقين فإن دعوى وقف الأعمال الجديدة تخضع لنفس الشروط التي تخضع لها دعوى منع التعرض من كون رافعها يشترط فيه أن يكون حائزا حيازة قانونية واضحة هادئة و ظاهرة و أن يستمر حائزا مدة سنة لعقار يمكن أن يكتسب بالتقادم.

و هو ما أشارت إليه المادة **821** ق م بقولها" يجوز لمن حاز عقارا و استمر حائزا له مدة سنة كاملة و خشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته، أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال...".

ج- دعوى استرداد الحيازة:

نظمت شروط قبول دعوى استرداد الحيازة المادتان **524** و **525** ق إ م إد و المواد **817** و **818** و **819** ق م. و من خلال هذه المواد يمكن حصر شروط قبول دعوى استرداد الحيازة فيما يلي:

1- ثبوت الحيازة:

يشترط لقبول دعوى استرداد الحيازة أن تكون هذه الأخيرة ثابتة وقت حصول الإعتداء عليها، و يكفي في هذه الدعوى الحيازة المادية فقط، فلا تشترط الحيازة القانونية كما هو الحال في دعوى منع التعرض. و هذا ما أشارت إليه المادة 2/817 ق م بقولها: "... و يجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره" فيجوز للمستأجر و الحارس و الواضع يده على الأموال العامة أن يرفع دعوى استرداد الحيازة التي فقدت منه.

2- فقد الحيازة:

يشترط أن تكون الحيازة فقدت من صاحبها فقدانا كليا سواء كان ذلك الفقدان نتيجة العنف و الإكراه أو نتيجة الخداع و التحايل بمعنى يكتفى بأن يكون الفقدان قد وقع من غير إرادة الحائز إرادة سليمة.

3- أن ترفع في ظرف سنة:

يشترط لقبول الدعوى أن ترفع داخل السنة التالية لفقدان الحيازة فإن وقع الفقدان خلسة فإن السنة تبتدأ من تاريخ العلم بذلك الفقدان و هو ما أشارت إليه المادتين 1/817 ق م و 2/524 ق إ م إد.

أما مدة الحيازة قبل سلبها منه فهل يشترط فيها مدة سنة كما في دعوى منع التعرض أم يكتفى فيها بأقل من سنة؟

لم يشترط قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في رافع دعوى استرداد الحيازة أن يكون حائزا العقار قبل أن يسلب منه مدة سنة كاملة، و لكن في نصوص القانون المدني و طبقا للمادة **818** ق م فإنه يشترط لقبول دعوى استرداد الحيازة أن يكون رافعها قد حاز العقار المسلوب منه مدة سنة كاملة قبل السلب و استثنى حالتين لا يشترط فيهما إتمام السنة قبل سلب الحيازة و هما:

- إذا فقدت الحيازة بالقوة من الحائز، فلهذا الأخير طلب استردادها و لو لم تمض على حيازته سنة كاملة.
- إذا كانت حيازة الحائز مفضلة.

و التفضيل يظهر في صورتين:

أ- إذا كانت إحدى الحيازتين تستند إلى سند قانوني، بينما الحيازة الأخرى لا تستند إلى سند قانوني.

ب- إذا تعادلت الحيازتان سلبا أو إيجابا بأن كان لكل منهما سند قانوني أو لا سند لأي منهما، فالحيازة الأحق بالتفضيل هي الأسبق في التاريخ. ففي هذين الصورتين لا يشترط تمام السنة قبل سلب الحيازة.

* **ملاحظة:**

كما ترفع دعوى استرداد الحيازة على الغاصب الذي سلب الحيازة، ترفع على ورثته الذين يخلفونه و على من انتقلت حيازة العقار المغتصب و لو كان حسن النية طبقا للمادة **819** ق م.

* **عدم الجمع بين دعوى الحق و دعوى الحيازة:**

بما أن دعاوي الحيازة تحمي الحيازة ذاتها بغض النظر عن أصل الحق فإن وقع اعتداء على الحيازة فإن دعاويها يقصد بها الحيازة و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل الاعتداء عليها، و لذلك فلا يجوز أن تجمع دعوى الحيازة مع دعوى أصل الحق في آن واحد سواء من طرف المدعي أو المدعى عليه أو القاضي الذي ينظر في دعاوي الحيازة.

1- بالنسبة للمدعي:

إذا كان حائزا و حصل له التعرض في حيازته فأمامه طريقتان لدفع هذا التعرض: إما عن طريق دعاوي الحيازة و هي سهلة، أو عن طريق المطالبة بالحق و هي صعبة.

فإذا التجأ إلى طريق المطالبة بالحق فيكون قد اختار الطريق الصعب و تنازل عن السهل و لذلك لا يجوز له أن يرجع إلى دعاوي الحيازة ، لأنه تنازل عنها ضمنيا في الأول و هو ما أشارت إليه المادة **529** ق إ م إد: " لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية".

أما إذا بادر المدعي لإقامة دعوى الحيازة لحماية حيازته و لكنه عدل عنها و رفع دعوى الحق فتقبل منه و تعتبر دعوى الحيازة ساقطة.

2- بالنسبة للمدعى عليه:

إذا أقيمت عليه دعوى الحيازة كدعوى عدم التعرض مثلا فلا يجوز له أن يدفع بأنه المالك للعين و أنه صاحب الحق قبل أن يفصل في دعوى الحيازة و تنفيذ حكمها، و الحكمة من ذلك هي أن المدعى عليه في دعوى الحيازة حينما يحكم عليه يكون غاصبا للحيازة أو متعرضا لها، و لذلك قبل أن يطالب بالحق يجب عليه أن يرجع الحيازة إلى من اغتصبت منه لأن القانون يحمي الحيازة ذاتها طبقا للمادة **530** ق إ م إد.

3- بالنسبة للقاضي:

يمنع على القاضي الناظر في دعاوي الحيازة أن يبحث في أصل الحق لأن بحثه في أصل الحق مع دعوى الحيازة لا يبيح له أن ينزع الحيازة من صاحبها و لو ثبت له أن الحائز لا حق له في العين، كما أن القاضي إذا ثبت له أن أصل الحق هو للحائز فلا يجوز له أن يحكم بالحق لأنه لم يطلب أصل الحق و إنما طلب الحيازة فقط و ذلك طبقا للمادة **527** ق إ م إد بقولها: " لا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة أن تفصل في الملكية".

*** مدى حجية الأحكام الصادرة في دعاوي الحيازة:**

مادام أن أحكام دعاوي الحيازة لا تفصل في الحق و إنما تحمي الحيازة فقط فإن هذه الأحكام لا تحوز حجية الشيء المقضي فيه أمام المحكمة التي ترفع إليها دعوى الحق و لا تمنع المحكوم عليه في دعاوي الحيازة من الالتجاء إلى المحكمة ليطالب بالحق و ليس ثمة ما يمنع المحكمة من أن تحكم على من حكمت له أولا في دعاوي الحيازة.

ثانيا: المنازعات المتعلقة بالملكية.

كما قد تنشأ عن المعاملات العقارية عدة نزاعات يتوزع الاختصاص فيها بين القضاء المدني و القضاء الاداري و كذا القضاء الجوائي و علية تتنوع المنازعات العقارية إلى عدة أنواع مدنية و إدارية و جزائية و كل نوع منها يشمل عدة دعاوي تختلف على حسب كل حالة، و نظرا لتشعبها ستتم دراسة بعض المنازعات على سبيل المثال فقط على النحو الاتي:

المحور الأول: المنازعات العقارية المدنية.

يختص القضاء العادي بعدة منازعات عقارية نظمها القانون المدني نذكر منها على سبيل المثال لا لحصر دعوى الغبن أو دعوى تكملة الثمن فما المقصود بالغبن؟ و ما هي إجراءات رفع دعوى تكملة الثمن؟ و ما هو الأثر المترتب عليها؟

أولا: مفهوم دعوى الغبن.

نصت على دعوى الغبن المادة 358 و ما بعدها من القانون المدني و يستشف من فحواها إذا زاد الغبن عن الخمس في بيع عقار يجب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل المقدر وقت البيع أي بمفهوم آخر إذا ما قل ثمن المبيع عن أربعة أخماس ثمن المثل أي الثمن الحقيقي وجب إضافة الفارق أي حاصل أربعة أخماس ثمن المثل منقوص منه ثمن المبيع كما هو مبين في الآتي:

ثمن المثل= الثمن الحقيقي للعقار وقت البيع= ثمن السوق= مليار سنتيم.

ثمن المبيع= الثمن الذي دفعه مقابل الحصول على العقار= 750 مليون سنتيم.

5/4 ثمن المثل= الفاصل لتحديد حالة الغبن من عدمه 800 مليون سنتيم.

ثمن المبيع أصغر من 5/4 ثمن المثل= حالة غبن.

الفارق= 5/4 ثمن المثل- ثمن البيع=(800 مليون- 750مليون)= 50 مليون سنتيم.

ثانيا: تحديد الجهة القضائية المختصة في نظر دعوى الغبن.

يؤول الاختصاص للنظر في دعوى الغبن لجهة القضاء العادي أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار حسب ما ورد في نص المادتين 40 و 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و اختصاصها يعتبر في هذه الحالة من النظام العام كما أنها ترفع أمام القسم العقاري طبقا لنص المادة 515 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

ثالثا: سقوط دعوى الغبن.

تسقط دعوى الغبن خلال 3 سنوات من تاريخ انعقاد عقد البيع.

المحور الثاني: المنازعات العقارية الادارية.

ينظر القضاء الإداري عدة منازعات عقارية مختلفة نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر الدعوى ناشئة عن عقد الامتياز، فما المقصود بعقد الامتياز؟ و متى يؤول الاختصاص للقضاء الإداري للنظر فيه.

ولا: مفهوم عقد الامتياز.

بعد صدور قانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار و تطبيقا للمادة 23 منه ظهر للوجود ما يسمى عقود الامتياز و هي عقود تمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي متى توفرت فيه شروط منحه تسمح له استغلال قطع أرضية و الانتفاع منها في مجال الاستثمار الصناعي مقابل الدينار الرمزي طوال المدة لممنوحة له لانتهاء انجاز مشروعه على أن يدفع إتاوة إيجارية في حالة ما إذا لم يقم بإنجاز مشروعه في لمدة المحددة و منحت له مهلة اضافية.

و يحرر عقد الامتياز عن طريق مدير الاملاك الوطنية الذي يصدر عقدا يحدد فيه الامتياز الذي يكون حسب الشروط و الكيفيات المحددة في دفتر الشروط النموذجي و يخضعه للشهر القانوني.

و الملاحظ أنه في ظل هذا القانون كان بالإمكان أن يتحول عقد الامتياز بعد انتهاء مدته و القيام بالمشروع تحوله إلى عقد تنازل أي التنازل لصالح صاحب عقد الامتياز عن العقار بمقابل مالي و ذلك بمجرد انتهاء المشروع الذي تعاينه قانونا السلطة المؤهلة لذلك إلا أنه و بصدور القانون رقم 01-16 المؤرخ في 21-10-2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المصادق على الأمر رقم 01-03 ألغى مقتضيات المادة 23 من القانون 93-12 و بالتالي نص على الامتياز فقط دون إمكانية تحوله إلى تنازل.

ثانيا: المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز.

قد تلجأ الادارة إلى طلب فسخ عقد الامتياز إذا لم يقم صاحب الامتياز باحترام الشروط الواجبة في العقد أو لتوفر حالة من الحالات الاتية كحالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة إدارة أملاك الدولة صراحة و كتابيا أو استعمال القطعة الأرضية محل الامتياز أو جزء منها لأغراض غير تلك التي انبنى عليها الامتياز ففي هذه الحالات يتم رفع دعوى أمام جهات القضاء الاداري لفسخ العقد قضائيا.

المحور الثالث: المنازعات العقارية الجزائية.

قد يتسم الاعتداء على الملكية العقارية المحمية دستوريا بالطابع الجزائي فيؤول الاختصاص للنظر فيه للقضاء الجزائي و بالرجوع إلى قانون العقوبات الجزائري نجده نظم الجرائم الواقعة على العقار و بين أنواعها و أركان و عقوبة كل منها و لعل أهم جريمة تقع على العقار هي جريمة التعدي على الملكية العقارية فمتى تتحقق جريمة التعدي على الملكية العقارية و ما هي العقوبة المقررة لها؟